

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Mosåsviken 1**  
769631-9701  
  
Räkenskapsåret  
2025

**Innehållsförteckning**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |

Styrelsen för Brf Mosåsviken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mosåsviken 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Mosås 8:32 med adress Viktor Dahléns väg 62-84, 86a-c, 88a-d, 90a-b, 92a-b, 94a-b, 96a-b och 98a-b. Fastigheten förvärvades 2017-03-22 inflyttning skedde under 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

|                  |                 |      |
|------------------|-----------------|------|
| Emilie Palm      | Ordförande      | 2026 |
| Nabil Mouchi     | Vice ordförande | 2027 |
| Erik Riklund     | Sekreterare     | 2027 |
| Simon Lund       | Ledamot         | 2027 |
| Adam Bernacki    | Ledamot         | 2026 |
| Ellinor Ehnström | Suppleant       | 2026 |

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

- Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (12) protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### **Ordinarie revisorer**

|           |               |      |
|-----------|---------------|------|
| Åsa Axell | BoRevision AB | 2026 |
|-----------|---------------|------|

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Revisorssuppleanter**

|                    |               |      |
|--------------------|---------------|------|
| Christina Cederlöf | BoRevision AB | 2026 |
|--------------------|---------------|------|

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Valberedning**

|                  |                |      |
|------------------|----------------|------|
| Maria Dag        | Sammankallande | 2026 |
| Caroline Riklund |                | 2026 |

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

### **Fastigheter**

Föreningens byggnad är utformad som 5 parhus, 7 radhus och 12 kedjehus belägna intill varandra med totalt 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Till fastigheten hör också en carport och en eller två p-platser belägna i anslutning till respektive hus.

#### Lägenhetsfördelning:

|               |       |
|---------------|-------|
| 5 rum och kök | 19 st |
| 6 rum och kök | 10 st |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Total tomtarea    | 9 223 kvm |
| Total bostadsarea | 3 878 kvm |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning  
E.ON  
Örebro Kommun  
Nordea

Ekonomisk förvaltning  
El  
Vatten/Avlopp  
Bank/Finansiering

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat visar ett underskott på -965 899 kr. Det negativa resultatet är främst en följd av planenliga avskrivningar på byggnaden. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### ***Arsavgifter***

Avgiften sänktes med 10 % i maj 2025. Styrelsen har nu beslutat om en höjning med 10 % som trädde i kraft i februari 2026.

#### ***Underhållsplan***

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över perioden 2024–2053. I enlighet med planens beräkningar har 509 000 kr reserverats till fonden för yttre underhåll i år. Dessa medel är avsedda att finansiera framtida planerat underhåll av föreningens fastigheter.

#### ***Övrigt***

Under året har en lagstadgad OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) samt en energideklaration utförts av Örebro Sotarn. Ventilationskontrollen resulterade i ett godkänt resultat. Kostnaden för OVK uppgick till 54 210 kr och energideklarationen till 45 000 kr

Två av föreningens lån har satts om under året. Lånen fick en ränta på 2,68% respektive 3,62%, bindningstid ett respektive två år.

## Medlemsinformation

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>53</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 7         |
| Under året tillkommande medlemmar | 6         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>52</b> |

Under året har 3 st (2) överlåtelse skett. Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Vid pantsättning debiteras pantsättaren 1 % av gällande prisbasbelopp per pantnotering.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 2 301       | 2 437       | 2 357       | 1 994       | 2 007       |
| Resultat efter finansiella poster                   | -966        | -489        | -332        | -418        | -278        |
| Balansomslutning                                    | 102 558     | 104 188     | 106 376     | 107 031     | 108 375     |
| Soliditet (%)                                       | 58,03       | 58,05       | 57,32       | 57,28       | 56,95       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 593         | 606         | 608         | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                      | 10 991      | 11 166      | 11 592      | -           | -           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                           | 112         | 210         | 250         | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                 | 19,00       | 18,00       | 19,07       | -           | -           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                      | 30          | 25          | 35          | -           | -           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 100,00      | 96,47       | 99,88       | 99,27       | 100,00      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen årsavgift/kvm och energikostnad/kvm är låga då boende tecknar egna abonnemang för bland annat värme och el.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett underskott om -965 899 kr. Förlusten har ökat kraftigt under året till följd av att årsavgifterna sänktes, samtidigt som såväl driftskostnaderna som kapitalkostnaderna ökade. Då föreningens avskrivningar (1 302 575 kr) inte motsvaras av utbetalningar, uppvisar föreningen trots underskottet ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

För att möta framtida kostnadsökningar har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 10 % från och med februari 2026. Styrelsen bevakar löpande ränteutveckling och driftskostnader för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

### Förändringar i eget kapital

|                                   | Insats-<br>kapital* | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital 2024-12-31           | 63 565 000          | 2 106 456                   | -4 699 246             | -488 868          | <b>60 483 342</b> |
| Balansering av fg års<br>resultat |                     |                             | -488 868               | 488 868           | <b>0</b>          |
| Årets avs. till yttre fond        |                     | 509 000                     | -509 000               |                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                    |                     |                             |                        | -965 899          | <b>-965 899</b>   |
| <b>Eget kapital 2025-12-31</b>    | <b>63 565 000</b>   | <b>2 615 456</b>            | <b>-5 697 114</b>      | <b>-965 899</b>   | <b>59 517 443</b> |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust          | -5 188 115        |
| Årets avs till yttre fond | -509 000          |
| årets förlust             | -965 899          |
|                           | <b>-6 663 014</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -6 663 014        |
|                        | <b>-6 663 014</b> |

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 301 028                 | 2 424 430                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 0                         | 12 635                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 301 028</b>          | <b>2 437 065</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3   | -377 478                  | -280 019                  |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -113 693                  | -102 484                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -77 275                   | -75 307                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -1 302 575                | -1 302 575                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 871 021</b>         | <b>-1 760 385</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>430 007</b>            | <b>676 680</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 395 906                | -1 165 548                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 395 906</b>         | <b>-1 165 548</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-965 899</b>           | <b>-488 868</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-965 899</b>           | <b>-488 868</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 101 242 494 | 102 545 069 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 101 242 494 | 102 545 069 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 101 242 494 | 102 545 069 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 33 344      | 7 921       |
| Övriga fordringar                            |     | 43 350      | 10 510      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7   | 87 796      | 81 399      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 164 490     | 99 830      |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 1 150 895   | 1 542 876   |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 150 895   | 1 542 876   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 315 385   | 1 642 706   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 102 557 879 | 104 187 775 |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 63 565 000         | 63 565 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 615 456          | 2 106 456          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>66 180 456</b>  | <b>65 671 456</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -5 697 115         | -4 699 246         |
| Årets resultat                               |            | -965 899           | -488 868           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-6 663 013</b>  | <b>-5 188 115</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>59 517 443</b>  | <b>60 483 342</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 28 758 402         | 23 955 326         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>28 758 402</b>  | <b>23 955 326</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 13 864 500         | 19 344 576         |
| Leverantörsskulder                           |            | 30 395             | 47 255             |
| Övriga skulder                               |            | 1 820              | 49 945             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 385 319            | 307 331            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>14 282 034</b>  | <b>19 749 107</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>102 557 879</b> | <b>104 187 775</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -965 899                          | -488 868                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 302 575                         | 1 302 575                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>336 676</b>                    | <b>813 707</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -64 660                           | -1 351                            |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 13 003                            | -47 253                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>285 019</b>                    | <b>765 103</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amorteringar                                                                      |            | -677 000                          | -1 652 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-677 000</b>                   | <b>-1 652 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-391 981</b>                   | <b>-886 897</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 1 542 876                         | 2 429 774                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>1 150 895</b>                  | <b>1 542 877</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt enligt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker på basis av föreningens stadgar. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

| <i>Tillgång</i> | <i>Procent</i> |
|-----------------|----------------|
| Byggnad         | 1,48 %         |

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2025             | 2024             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 2 200 788        | 2 351 148        |
| Debiterad vattenförbrukning  | 100 293          | 88 845           |
| Öres- och kronutjämnning     | -53              | -81              |
| Hysesint övriga objekt       | 0                | 3 328            |
| Hyses-/avg.bortfall bostäder | 0                | -18 810          |
|                              | <b>2 301 028</b> | <b>2 424 430</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Obligatoriska besiktningsskostnader | 45 000         | 0              |
| OVK                                 | 54 210         | 0              |
| Snöröjning och sandning             | 26 875         | 0              |
| Rep gemensamma utr                  | 0              | 46 138         |
| Fastighetsel                        | 16 216         | 16 682         |
| Vatten                              | 99 488         | 78 823         |
| Fastighetsförsäkringar              | 132 740        | 136 451        |
| Övrigt                              | 1 800          | 1 125          |
| Föreningskostnader                  | 1 149          | 800            |
|                                     | <b>377 478</b> | <b>280 019</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Ersättningar till revisor      | 17 750         | 17 250         |
| Grundavtal                     | 55 276         | 52 592         |
| Övriga förvaltningskostnader   | 17 221         | 14 346         |
| Kreditupplysning               | 1 350          | 900            |
| Inkasso/betalningsföreläggande | 946            | 60             |
| Bankkostnader                  | 3 957          | 3 777          |
| Övriga externa tjänster        | 0              | 6 550          |
| Förbrukningsinventarier        | 9 990          | 4 168          |
| Förbrukningsmaterial           | 2 683          | 2 841          |
| Medlems-/föreningsavgift       | 4 520          | 0              |
|                                | <b>113 693</b> | <b>102 484</b> |

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |               |               |
| Styrelsearvode                                                             | 58 800        | 57 303        |
|                                                                            | <b>58 800</b> | <b>57 303</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |               |               |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 18 475        | 18 004        |
|                                                                            | <b>18 475</b> | <b>18 004</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>77 275</b> | <b>75 307</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 111 663 094        | 111 663 094        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>111 663 094</b> | <b>111 663 094</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 118 025         | -7 815 450         |
| Årets avskrivningar                             | -1 302 575         | -1 302 575         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 420 600</b> | <b>-9 118 025</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>101 242 494</b> | <b>102 545 069</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 46 312 000         | 46 312 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 15 109 000         | 15 109 000         |
|                                                 | <b>61 421 000</b>  | <b>61 421 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 77 789 869         | 79 092 444         |
| Bokfört värde mark                              | 23 452 625         | 23 452 625         |
|                                                 | <b>101 242 494</b> | <b>102 545 069</b> |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkringspremie       | 23 430            | 23 328            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode      | 14 524            | 13 819            |
| Uppl intäkter deb vattenförbrukning | 49 842            | 44 252            |
|                                     | <b>87 796</b>     | <b>81 399</b>     |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|---------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                    | 2,96           | 2027-03-17                | 11 342 576               | 11 464 576               |
| Nordea                    | 3,73           | 2028-03-15                | 11 586 576               | 11 586 576               |
| Nordea                    | 2,68           | 2026-01-22                | 7 325 000                | 7 425 000                |
| Nordea                    | 3,62           | 2027-01-20                | 6 225 000                | 6 498 750                |
| Nordea                    | 3,70           | 2026-01-21                | 6 143 750                | 6 325 000                |
|                           |                |                           | <b>42 622 902</b>        | <b>43 299 902</b>        |
| Amorteringar enligt avtal |                |                           | 677 000                  | 652 000                  |

Långfristig del: 28 758 402 kr

Kortfristig del: 13 864 500 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 39 237 902 kr.

### Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                                                                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                      | 49 300 000        | 49 300 000        |
|                                                                             | <b>49 300 000</b> | <b>49 300 000</b> |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor          | 154 272        | 129 433        |
| Förutbetalda intäkter    | 152 040        | 175 863        |
| E:on el december         | 1 732          | 2 035          |
| Upplupna styrelsearvoden | 77 275         | 0              |
|                          | <b>385 319</b> | <b>307 331</b> |

Årsredovisningen innehåll blev klart 2026-04-08

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro, den dag som framgår av de digitala påskrifterna.

Emilie Palm  
Ordförande

Nabil Mouchi  
Ledamot

Erik Riklund  
Ledamot

Simon Lund  
Ledamot

Adam Bernacki  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning BRF Mosåsviken 1 2025

Unikt dokument-id:

fbbe6983-00ff-48a6-b1c3-916aa67669cc

Dokumentets fingeravtryck:

bd583451581ce24d2d28398bf4895386d6f87199329e8ac16519ae4bcf9ff25c17762deee896889bb  
6c5032f482fb60e110138a690fb71a0098a5a945ca46fb0

## Undertecknare



**Simon Lund**

Brf Mosåsviken 1

E-post: simon-lund@hotmail.se

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 83.191.99.90

Verifierad med BankID: SIMON LUND  
(19970607\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-04-10 09:36:19 UTC



**Erik Riklund**

BRF Mosåsviken 1

E-post: erik.riklund@outlook.com

Enhet: Firefox 149.0 on Unknown Android 16  
(smartphone)

IP nummer: 176.10.159.97

Verifierad med BankID: Erik Johan  
Riklund (19850113\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-04-19 14:44:35 UTC



**Adam Bernacki**

Brf Mosåsviken 1

E-post: adam.bernacki@hotmail.com

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 139.112.164.4

Verifierad med BankID: Adam  
Kristoffer Bernacki (19940201\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-04-23 08:07:45 UTC



**Nabil Mouchi**

BRF Mosåsviken 1

E-post: nabil\_mouchi@hotmail.com

Enhet: Chrome 147.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 94.191.152.1

Verifierad med BankID: NABIL  
MOUCHI (19860110\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-04-27 06:51:47 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Emilie Palm</b><br/>BRF Mosåsviken 1</p> <p>E-post: epalm89@gmail.com<br/>Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartphone)<br/>IP nummer: 158.174.186.172</p>                                                    | <p>Verifierad med BankID: EMILIE PALM (19890714****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2026-04-28 18:55:34 UTC</p>                   |
|  <p><b>Åsa Axell</b><br/>Revisor<br/>BoRevision</p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se<br/>Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br/>IP nummer: 5.150.242.106</p>                                             | <p>Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2026-04-29 09:00:27 UTC</p>   |
|  <p><b>Ekonomisk Förvaltning</b><br/>Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)</p> <p>E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se<br/>Enhet: Chrome 146.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)<br/>IP nummer: 195.198.107.82</p> | <p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel:<br/>2026-04-08 10:08:02 UTC</p>                                                                                                                             |

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-04-29 09:00:27 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mosåsviken 1, org.nr. 769631-9701

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mosåsviken 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mosåsviken 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

**Revisor**

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-04-29 09:00:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.